



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 16. Juni 2021

GR Nr. 2021/263

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich, Messehalle 9, Quartier Oerlikon, Umbau für Sporthalle, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

In der Messehalle 9 soll eine Sporthalle eingebaut werden, die einerseits für den Schulsport insbesondere der Sekundarschule im Campus Glattal genutzt und andererseits Vereinen und für den ungebundenen Individualsport zur Verfügung gestellt werden kann. Die Messehalle 9 wird aktuell u. a. für den Ratsbetrieb von Kantons- und Gemeinderat genutzt. Die Umbauarbeiten beginnen nach dem Umzug der Räte.

Nach dem Heimfall der Messehalle 9 von der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG an die Stadt Zürich soll die Messehalle vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) übertragen werden.

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben betragen 4,48 Millionen Franken. Der zu übertragende Buchwert der Messehalle 9 beträgt rund 5,6 Millionen Franken. Einschliesslich Reserven wird ein Objektkredit von 11,16 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. OE6290 in Oerlikon ist im Eigentum der Stadt. Die sich darauf befindliche Baute (Messehalle 9) befindet sich aufgrund eines selbstständigen und dauernden Baurechts im Eigentum der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG. Da auf eine Verlängerung des Baurechts verzichtet wird, erfolgt der Heimfall des Baurechts auf den 31. Dezember 2021.

Die Messehalle 9 besteht aus zwei übereinanderliegenden Hallen im Erd- und im Untergeschoss (EG und UG). Das UG wird bis zur Umsetzung der Standortstrategie von Schutz & Rettung (SRZ, voraussichtlich Anfang der 2030er-Jahre) als Einstellhalle für den Zivilschutz und die Abteilung Material von SRZ genutzt. In der Halle im EG findet seit Anfang 2021 der Ratsbetrieb von Kantons- und Gemeinderat statt, die aufgrund der Corona-Pandemie den Ratsaal im Rathaus nicht nutzen können.

Das Rathaus wird ab 2023/24 gemeinsam mit der Rathausbrücke instand gesetzt. Um den Ratsbetrieb von Kantons- und Gemeinderat auch während der Bauzeit zu gewährleisten, werden die Ratssitzungen in der Bullingerkirche und dem Kirchgemeindehaus Hard abgehalten. Die baulichen Anpassungen werden unter der Leitung des Kantons umgesetzt. Der Bezug des Bauprovisoriums erfolgt voraussichtlich bereits im Verlauf des Jahres 2022, damit Kantons- und Gemeinderat nicht mehrmals umziehen müssen. Bis zum Umzug in die Bullingerkirche und das Kirchgemeindehaus Hard verbleiben Kantons- und Gemeinderat in der Messehalle 9.



2/8

Der Mietvertrag zwischen der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG und dem Kanton läuft am 31. Dezember 2021 aus. Um den Ratsbetrieb bis zum definitiven Auszug von Kantons- und Gemeinderat in der Messehalle 9 weiterführen zu können, wird zwischen IMMO und dem kantonalen Immobilienamt ein Mietvertrag für die Mitbenutzung der Messehalle 9 durch den Kantonsrat vereinbart. Die stadtinterne Überlassung (Rathaus) an den Gemeinderat bleibt bestehen.

Eine langfristige Objektstrategie für die Messehalle 9 wird erarbeitet. Nachdem diese vorliegt, wird eine Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft angestrebt. Das Gebäude wird von der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft. Aufgrund der Selbstbindung der Stadt (§ 204 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]) muss das Bauprojekt auch ohne Eintrag im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte den denkmalpflegerischen Auflagen entsprechen.

3. Sporthalle

3.1 Sporthallenbedarf

Mit dem Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Wachstum der Schülerinnen- und Schülerzahlen steigt auch der Bedarf an Sporthallen in der Stadt Zürich. Im EG der Messehalle 9 soll deshalb – nach dem Auszug von Kantons- und Gemeinderat – eine Sporthallenutzung eingebaut werden.

Schulsport. Im Campus Glattal an der Hagenholzstrasse 85a und 85b in Seebach werden Räume für den Einbau einer Sekundarschule gemietet (GR Nr. 2020/370). Der Bezug mit 15 Klassen erfolgt bereits im Sommer 2022. Als Aussenraum wird ein Grundstück von LSZ gemietet und den Sekundarschülerinnen und Sekundarschülern bereitgestellt. Der Sportunterricht soll in der in 15 Minuten Gehdistanz liegenden Messehalle 9 abgehalten werden. Zudem soll die Sporthalle in der Messehalle 9 als Ausweichstandort für weitere Schulen dienen, u. a. für die Fachschule Viventa oder die Schule Saatlen während der Bauzeit für den Ersatzneubau (voraussichtlich 2025–2027). Die Messehalle 9 wird unter der Woche von 7.30 bis 18.00 Uhr durch die Schule genutzt.

Vereine. Schulsportstätten stehen in der Regel ausserhalb der Unterrichtszeit Vereinen und den Quartieren zur Verfügung. Mit der zusätzlichen Sportinfrastruktur in der Messehalle 9 können die Sporthallen in den Schulkreisen Glattal und Schwamendingen abends entlastet werden. Die Messehalle 9 steht den Vereinen unter der Woche von 18.00 bis 22.00 Uhr für spezifische Trainings- und Spielformen zur Verfügung, wobei ein Meisterschaftsbetrieb nicht vorgesehen ist. Insbesondere Juniorinnen- und Juniorenteams finden ausgezeichnete Bedingungen für moderne, polysportive Trainingseinheiten vor.

Ungebundener Individualsport. Der Anteil der Bevölkerung, der regelmässig ungebundenen Individualsport (nicht im Rahmen eines Vereins) betreibt, wächst stetig. Beliebt sind insbesondere verschiedene Arten von Körpertraining (z. B. Functional Training, Freerunning und Bouldern), Fitness, Work-outs, Gymnastik, Tanz usw. In der Messehalle 9 sollen entsprechende Flächen an den Wochenenden von 10.00 bis 20.00 Uhr unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.



3.2 Betriebskonzept und Raumprogramm

Da die Messehalle 9 in erster Linie dem Schulsport dienen wird, sollen möglichst viele Inhalte des Lehrplans 21 umgesetzt werden können. Parallel sollen zwei Klassen mit jeweils bis zu 24 Schülerinnen und Schülern unterrichtet werden können. In der Sekundarschule finden zwei von drei Sportlektionen in geschlechtergetrennten Gruppen statt, die parallel unterrichtet werden.

Die Strukturen der Messehalle sollen so genutzt werden, dass mit vier Clustern die wichtigsten Kompetenzbereiche des Fachbereichs «Bewegung und Sport» des Lehrplans 21 abgedeckt werden:

- «Bewegen an Geräten» (Cluster 1): Der Gerätepark ist in zwei Zonen geteilt und mit fixen (1c) und mobilen Geräten (1a) ausgestattet. Die Boulderwand (1b) verfügt über unterschiedlich geneigte Zonen, die Klettergriffe sind auf Kletterwandelementen montiert.
- «Darstellen und Tanzen» sowie «Spielen und Leichtathletik» (Cluster 2): Für die polysportive Nutzung ist ein Parkettboden mit sportfunktionellen Eigenschaften vorzusehen. Für den Tanzunterricht soll eine Musikanlage zur Verfügung stehen. Auf dem Parkett soll ein Basketballfeld angebracht werden, Basketballkörbe sollen ebenfalls montiert werden.
- «Laufen und Springen» (Cluster 3): Der Bodenbelag soll einer Leichtathletiklaufbahn entsprechen. Die vier Laufbahnen (je etwa 1 m breit) sollen im rund 50 m langen Seitenschiff angeordnet werden, am Ende der Bahn soll eine Prallwand installiert werden.
- «Spielen, Gleiten, Rollen, Fahren» und «Werfen» (Cluster 4): Die Spielfelder sind so polysportiv wie möglich zu gestalten, an den Seiten mit stabilen Banden auszustatten und mit einem feinmaschigen Netz abzuschliessen (auch für kleine Bälle). Der flächenelastische Sportboden soll eine biegegesteifte Oberfläche aufweisen.

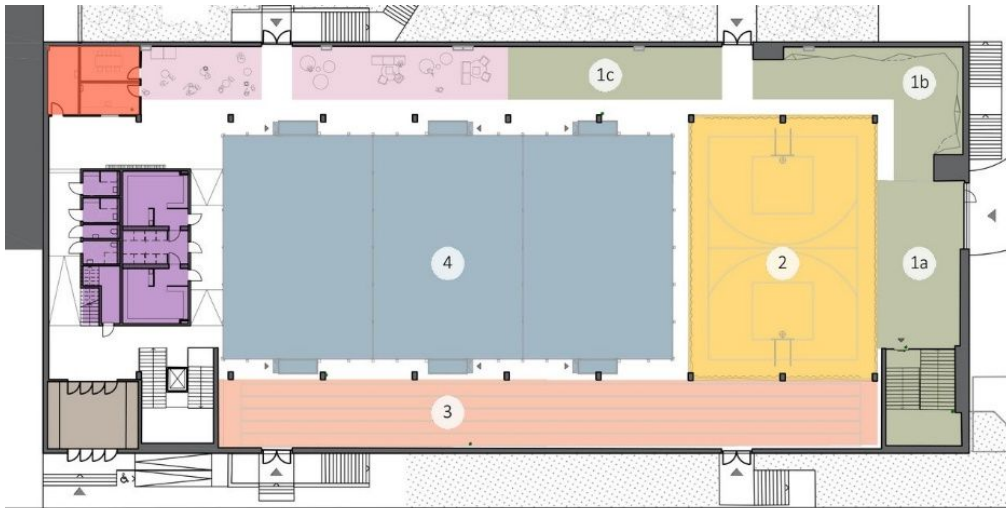
Für die Garderoben (vier geschlechtergetrennte Garderoben, zwei Duschen, WC-Anlagen und zwei geschlechtsneutrale Garderoben für Lehrpersonen sowie Trainerinnen und Trainer) soll im Bereich des Haupteingangs eine zweigeschossige Box erstellt werden. Die vorhandenen Toilettenanlagen im UG und im Zwischengeschoss sollen auch den Sporthallennutzenden zur Verfügung stehen. Eine Instandsetzung dieser Räume ist nicht vorgesehen.

Büroarbeitsplätze für die Betriebsleitung und die Lehrpersonen sowie ein Personal-/Pausenraum werden in bestehenden Räumen untergebracht.

Die Aufenthaltszone für die Sporttreibenden soll mit Sitz- und Essgelegenheiten ausgestattet werden. Hier sollen auch Wertsachenfächer zur Verfügung stehen.

4/8

Anordnung der verschiedenen Sportnutzungen / Cluster in der Messehalle:



Cluster 1a/1b/1c = Gerätepark/Boulderwand; 2 = polysportive Nutzung; 3 = Laufbahn; 4 = polyvalente Spielfelder; Grau = Eingang / Windfang; Lila = Garderobenbox; Rot = interne Büros; Rosa = Aufenthaltszone

Das Raumprogramm sieht im Detail wie folgt aus:

	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Gerätepark	1	135	135
Boulderwand	1	102	102
Polysportive Nutzung	1	292	292
Laufbahn	1	277	277
Spielfelder	1	648	648
Geräteraum	1	45	45
Aufenthaltszone	1	110	110
Garderoben inkl. Duschen (Lehrpersonen, SchülerInnen, SportlerInnen)	8	6–25	140
WC-Anlagen (Personal, IV, SchülerInnen, SportlerInnen)	2	3–6	9
Büro Betriebsleitung	1	10	10
Personal-/Pausenraum	1	12	12
Betriebsraum	1	16	16
Technik	1	100	100
Putzraum, Lagerraum	3	3–16	26

4. Übertragung Messehalle 9

Das rund 4000 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. OE6290 befindet sich im Finanzvermögen von LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte im FV. Bis am 31. Dezember 2021 steht die Messehalle 9 aufgrund eines selbstständigen und dauernden Baurechts im Eigentum der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG und wird von dieser während der Baurechtsdauer genutzt. Auf



5/8

eine Verlängerung des Baurechts wird verzichtet, der ordentliche Heimfall des Baurechts erfolgt am 31. Dezember 2021. Deshalb wird das Grundstück Kat.-Nr. OE6290 wie auch das darauf befindliche Gebäude (Messehalle 9) am 31. Dezember 2021 im alleinigen Eigentum der Stadt stehen. Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls eine unterirdische Transformatorstation und die dazugehörigen Leitungen des Elektrizitätswerks (ewz). Diese wurden aufgrund einer separaten Baurechtsdienstbarkeit erstellt und werden weiterhin durch ewz genutzt.

Mit der Realisierung der Sporthalle soll das Grundstück Kat.-Nr. OE6290 (mitsamt der Messehalle 9) auf den 1. Januar 2022 vom Finanzvermögen LSZ ins Verwaltungsvermögen IMMO übertragen werden (Widmung).

Der Heimfall macht eine Neubewertung notwendig (§ 24 Abs. 2 lit. b Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Nach den kantonalen Vorgaben gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, i. V. m. der Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (LS 631.32), beträgt der neue Buchwert, zu dem das Grundstück übertragen wird (§ 133 Abs. 1 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]), Fr. 5 559 700.–.

Der Besitzesantritt, d. h. der Übergang des Grundstücks Kat.-Nr. OE6290 (samt der Messehalle 9) in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, von LSZ an IMMO findet bereits am 31. Dezember 2021 statt.

5. Bauprojekt

Die Halle ist schnellstmöglich für die Sportnutzung bereitzustellen. Sie ist mit einfachen Mitteln für eine Nutzungsdauer von rund zehn Jahren umzubauen. Alle Einbauten sind als hinzugefügte Elemente zu verstehen, die sich vom Bestand abheben und den Charakter der Halle erhalten, der durch die markante Tragstruktur geprägt ist. Tragstruktur und Gebäudehülle werden nicht verändert. Die Massnahmen fokussieren auf den Innenraum und die Ertüchtigung der gebäudetechnischen Anlagen.

Aufgrund des terminlichen Drucks liegt für den Umbau der Messhalle 9 zum Zeitpunkt der Weisungserstellung erst ein Vorprojekt vor. In der nächsten Projektphase (Ausarbeitung des Bauprojekts) wird die Planung vertieft und Detailfragen werden geklärt.

Die dicht angeordneten Sportflächen werden mit den jeweils erforderlichen Sportbodenbelägen auf dem Hallenboden aufgebaut. Die zweigeschossige Garderobenbox wird in die Halle eingestellt und bietet Platz für Garderoben, Duschen, eine WC-Anlage und einen Technikraum. Die Box ist als Holzständerbau konzipiert und aussen mit lackierten Platten beplankt. Aus Platzgründen wird der notwendige Geräteraum oberhalb der Treppe eingebaut. In der Halle werden verschiedene, umfangreiche Akustikmassnahmen umgesetzt.

Energie- und Gebäudetechnik. Der Ölkessel wird durch einen Fernwärmeanschluss im Fernwärmeverbund Zürich-Nord von Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) ersetzt. Dieser versorgt die Hallenheizungen, die neue Warmwasserbereitung, die Lufferhitzer sowie die Heizung für die Garderoben. Ein Wärmeüberträger (Plattentauscher) für die Fernwärmeübergabe sowie Sicherheits-, Regelungs-, Expansions-, Filter- und Entlüftungseinrichtungen werden neu im



6/8

Heizungsraum im UG installiert. Das Verteilsystem und die Leitungen werden ab dem Heizungsraum ergänzt.

Sanitär / Lüftung. Die sanitären Leitungen für Kalt- und Warmwasser werden für die neuen Dusch- und WC-Anlagen entsprechend ergänzt und an der Decke des UGs geführt. Ebenfalls werden die zusätzlichen Schmutzwasserleitungen für die neuen Apparate im UG zum bestehenden Kanalanschluss geführt. Die Hallenlüftungsgeräte im Dach werden umgerüstet, die Regelung der Geräte muss zur bedarfsgerechten Lüftung mit CO₂-Fühlern und neuen Ventilatoreinheiten ausgestattet werden. Für die Lüftung der Garderoben und WC-Anlagen ist eine eigene Lüftungsanlage vorgesehen. Diese Räume werden mechanisch be- und entlüftet.

Elektro. Für die Sporthalle im EG wird eine neue Unterverteilung benötigt, damit die Halle getrennt vom UG (SRZ) erschlossen und abgerechnet werden kann. Alle elektrischen Abgänge in der Sporthalle werden von der neuen Unterverteilung erschlossen. Die Beleuchtung wird erneuert, ebenso die Fluchtweg- und Sicherheitsleuchten sowie die Uhren.

Die Kanalisation wird instand gesetzt.

Eine Veloparkierung ist nicht zwingend. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist vorhanden, sodass die Bereitstellung im Aussenraum geprüft und berücksichtigt wird.

6. Termine

Die Bauarbeiten beginnen nach dem Auszug von Kantons- und Gemeinderat. Die Sporthalle soll spätestens per Schuljahresbeginn 2023/24 dem Sportamt übergeben werden. Der Umbau ist bei laufendem Betrieb der unteren Halle geplant.

7. Kosten

Zum Zeitpunkt der Weisungserstellung liegt noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent vor, sondern ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung (± 15 Prozent). Bei der Ausarbeitung des Bauprojekts werden Detailfragen geklärt und mögliche Einsparpotenziale geprüft.

Gemäss Kostenschätzung von illiz architektur GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 480 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskredit von Fr. 675 000.– gemäss Verfügung Nr. 210230 des Vorstehers des Hochbaudepartements vom 12. Mai 2021). Einschliesslich Reserven (25 Prozent) und Übertragung der Messehalle vom Finanzvermögen LSZ ins Verwaltungsvermögen IMMO (Fr. 5 559 700.–) beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 11 160 000.–:

	in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	243 000
2 Gebäude	3 330 000
3 Betriebseinrichtungen	327 000
4 Umgebung	15 000
5 Baunebenkosten	430 000
9 Ausstattung	135 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 480 000



7/8

6 Reserven (25 %)	1 120 000
Baukredit	5 600 000
Übertragung Messehalle 9	5 559 700
Rundung	300
Objektkredit	11 160 000

Preisstand 1. April 2020 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 1,2 Millionen Franken. Davon entfallen Fr. 528 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 423 000.– auf betriebliche Folgekosten. Die personellen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 250 000.–.

Kapitalfolgekosten	in Fr.
Verzinsung: 1,375 %*, Investitionen: Fr. 11 160 000.–	153 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer: 33 Jahre, Investitionen: Fr. 10 564 000.–)	320 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 409 000.–)	20 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer: 20 Jahre, Investitionen: Fr. 19 000.–)	1 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer: 5 Jahre, Investitionen: Fr. 168 000.–)	34 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen: Fr. 11 160 000.–	223 000
Sachkosten	200 000
Personelle Folgekosten	
Betriebspersonal	250 000
Total	1 201 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.	

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt.

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig.



8/8

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Umbau der Messehalle 9 zur Sporthalle und die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich in das Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 11 160 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements, den Vorstehenden des Finanz- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti